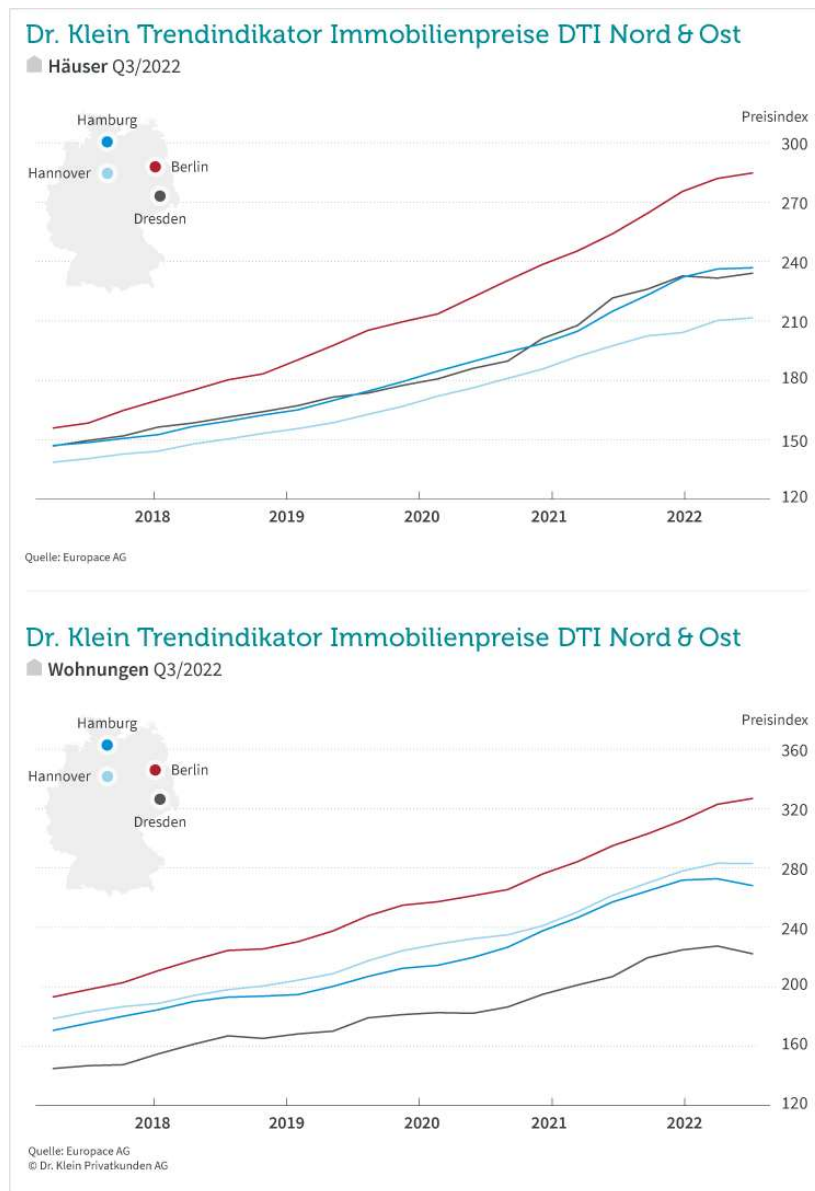


Pressemitteilung

Wandel am Immobilienmarkt im Norden und Osten – mit Berliner Sonderrolle

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): Region Nord/Ost 3. Quartal 2022

Lübeck, 20. Oktober 2022. Die Immobilienmärkte im Norden und Osten weisen erste Minuszeichen aus – mit einer Ausnahme: In Berlin steigen die Preise für Wohneigentum weiterhin an. Während sich in der Bundeshauptstadt Wohnungen um 1,22 Prozent verteuern, werden sie in Dresden außerordentlich deutlich um -2,28 Prozent günstiger. Claudia Nimmrichter, Spezialistin für Baufinanzierung von Dr. Klein in Freiberg bei Dresden, ordnet die aktuelle Lage ein und erklärt, warum der Markt zu Jahresende noch einmal in Bewegung kommen wird.



Dresden: Appartementmarkt bricht ein

Minus 2,28 Prozent bei Eigentumswohnungen – ein derart deutlicher Rückgang im Quartalsvergleich bei den tatsächlich gezahlten Immobilienpreisen ist ein Novum für den Dresdener Immobilienmarkt. Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnen im 3. Quartal hingegen noch ein leichtes Plus: Hier beträgt die Teuerung +1,07 Prozent im Vergleich zur Jahresmitte. Deutliche Unterschiede gebe es allerdings zwischen Neubau und Bestand, stellt Claudia Nimmrichter, Spezialistin für Baufinanzierung von Dr. Klein in Freiberg bei Dresden, fest: „Viele Neubauprojekte liegen auf Eis. Es hakt bei den Lieferketten, die Bauzeit ist kaum abschätzbar und auch der künftige Energieverbrauch ist unklar. Diese Faktoren führen dazu, dass viele Eigenheimkäufer derzeit auf Bestandsimmobilien ausweichen. In diesem Bereich werden die Preise daher erst zeitverzögert sinken.“ Im Schnitt zahlen Käufer in der Region Dresden 3.136 €/qm für ein Haus und 3.329 €/qm für eine Eigentumswohnung – über 1.000 €/qm mehr als vor fünf Jahren.

Das Niveau ist somit immer noch hoch und die finanzielle Herausforderung für Dresdener Immobilieninteressenten groß: „Wo in anderen Regionen vielleicht noch die Familie einspringen und finanziell aushelfen kann, ist dies in Ostdeutschland selten möglich. Die viel beschworene Erbgeneration gibt es hier so nicht. Eltern oder Großeltern können nicht mal eben größere Summen beisteuern,“ erklärt Claudia Nimmrichter von Dr. Klein. Ein finanzieller Pluspunkt hingegen war bislang der im bundesdeutschen Vergleich niedrige Grunderwerbsteuersatz von 3,5 Prozent in Sachsen. Nun soll dieser auf 5,5 Prozent zum neuen Jahr angehoben werden: „Ich rechne daher zu Jahresende noch einmal mit Bewegung auf dem Immobilienmarkt. Alle, die jetzt etwas Passendes gefunden haben, sollten die Gelegenheit nutzen und beim Kauf Steuern sparen“, erklärt die Spezialistin und rät zudem, sich für die Finanzierung einen breiten Marktüberblick zu verschaffen: „Auch hier lohnt ein Blick auf die regionalen Besonderheiten, wie beispielsweise die Förderprogramme der Sächsischen Aufbaubank.“

Hamburg: erstmals Minus bei Eigentumswohnungen seit sechs Jahren

Nur wer schon lange den Hamburger Markt beobachtet, wird sich an fallende Preise erinnern können. Was zuletzt 2016 der Fall war, ist nun wieder aktuell: Mit -1,69 Prozent verzeichnen Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorquartal einen Rückgang. Auch beim Häusermarkt ist in der Hansestadt die Dynamik raus. Die Teuerung stagniert bei +0,27 Prozent verglichen mit dem 2. Quartal. Beim Blick zurück auf das Vorjahresquartal erscheint die Preissteigerung mit +4,29 Prozent bei Wohnungen und +10,22 Prozent bei Häusern zwar noch deutlich, allerdings ist auch hier der Gipfel überschritten.

Hannover: Stillstand am Immobilienmarkt

In der niedersächsischen Landeshauptstadt treten die Immobilienpreise auf der Stelle: Mit einem Plus von 0,65 Prozent bei Ein- und Zweifamilienhäusern und einem Minus von 0,06 Prozent bei Appartements bewegen sie sich im Vergleich zum Vorquartal kaum. Im Mittel zahlen Hannoveraner Käufer 2.912 €/qm für ein Haus und 3.478 €/qm für eine Wohnung. Vor einem Jahr lagen die tatsächlich gezahlten Medianpreise noch rund 200 €/qm beziehungsweise 300 €/qm darunter. Die Wende zu einem Käufermarkt ist in Hannover somit noch nicht ganz vollzogen.

Berlin: sinkende Preise? Fehlanzeige

In der Bundeshauptstadt hingegen gehören sinkende Preise nicht zum Repertoire des Immobilienmarktes. Mit einer Teuerung von +0,98 Prozent für Häuser und +1,22 Prozent für Wohnungen im Quartalsvergleich werden zwar keine Höchststände mehr erreicht, aber zweistellige Preissteigerungsraten im Vergleich zum Vorjahresquartal zeigen das weiterhin hohe Preisniveau. Wie weit entfernt Berlin von einem Schnäppchenmarkt für Immobilien ist, verdeutlichen auch die Medianpreise: 4.234 €/qm für ein eigenes Haus und sogar 5.751 €/qm für eine Eigentumswohnung.

Region Dresden

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2022	3.329 €/qm	959 – 9.580 €/qm	222,31	-2,28%	+7,46%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2022	3.136 €/qm	638 – 11.429 €/qm	234,12	+1,07%	+5,64%

Region Berlin

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2022	5.751€/qm	909 – 16.785 €/qm	326,84	+1,22%	+10,79%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2022	4.234 €/qm	562 – 17.059 €/qm	284,73	+0,98%	+12,08%

Region Hamburg

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2022	5.440 €/qm	1.400 – 17.792 €/qm	268,19	-1,69%	+4,29%

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2022	4.017 €/qm	556 – 15.580 €/qm	236,87	+0,27%	+10,22%

Region Hannover

Eigentumswohnungen

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2022	3.478 €/qm	520 – 12.868 €/qm	283,04	-0,06%	+8,22%

DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Quartal	Medianpreis (Alt-, Neubau)	Preisspanne	Indexwert	Vergleich zum Vorquartal	Vergleich zum Vorjahresquartal
Q3/2022	2.912 €/qm	505 – 8.724 €/qm	211,59	+0,65%	+7,15%

Über den Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI)

Dr. Klein hat mit dem DTI erstmals einen quartalsweisen, regionalen Immobilienpreisindex auf der Grundlage tatsächlich gezahlter Kaufpreise entwickelt. Monatlich analysiert der Trendindikator die aktuelle Entwicklung der jeweils im Fokus stehenden Region. Der DTI wird auf Basis einer hedonischen Regressionsanalyse erstellt. Ziel dieser Methode ist es, den reinen Preiseffekt pro betrachtete Periode herauszustellen. Zur Ermittlung des Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise werden monatliche Transaktionsdaten der EUROPACE-Plattform errechnet. EUROPACE ist der unabhängige Marktplatz für Immobilienfinanzierungen in Deutschland. Rund zwanzig Prozent aller Immobilienfinanzierungen für Privatkunden in Deutschland werden über diesen Marktplatz finanziert. Der DTI basiert auf etwa 35.000 Transaktionen mit einem Volumen von über 8 Mrd. Euro pro Monat.

Über die Dr. Klein Privatkunden AG

Die [Dr. Klein Privatkunden AG](#) ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und bereits seit 1954 am Markt etabliert. Mit mehr als 700 Beraterinnen und Beratern in deutschlandweit rund 250 Büros hat das Unternehmen die meisten Standorte der Branche. Die Spezialisten von Dr. Klein beraten in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung und Ratenkredit. Dr. Klein arbeitet mit über 600 Kredit- und Versicherungsinstituten zusammen und berät umfassend, anbieterneutral und kostenfrei. So erhalten die Kunden maßgeschneiderte Finanzierungen und günstige Konditionen. Dafür wird das Unternehmen immer wieder ausgezeichnet, zuletzt zum achten Mal in Folge mit dem „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse im SDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE.

Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG
Hansestraße 14
23558 Lübeck

Anne Rosenstock
Senior PR Managerin

Internet: www.drklein.de
Facebook: www.facebook.com/drkleinag
Twitter: www.twitter.com/dr_klein_de

Tel.: +49 (0)451 / 1408 – 9669
E-Mail: presse@drklein.de